



Céleste Valley MAROC

**Propriété dite** FERDAOUS 2

**Coopérative** Cercle LOUDAYA

**Commune** TASOULTANTE

Marrakech, MAROC

MAITRE D'OUVRAGE MAITRE D'ŒUVRE

Maitre d'ouvrage : Céleste Valley SARL

Résidence Prestige 12, rue Hafid ibrahim, Hivernage,  
40 000 Marrakech

+ 212 06 61 078 078

ICE : 003248199000013

IF: 53656818

Maitre d'oeuvre : SARL Nora Drais

**1**

**RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX**

Céleste Valley

Résidence Prestige 12 rue Hafid Ibrahim, Hivernage Marrakech

Renseignements et Ventes

Laurent BASCHET

Kim BACH

Celestevalley.baschet@ gmail.com

Architecte

Cabinet d'architecture NORA DRAIS

Quartier Mabrouka, Rayhanna 4, Imm B appt 41 Marrekech

+ 212 6 52 68 42 83

design.smirss@gmail.com

Bureau Etudes

Bureau d'étude Inchaat  
TR 19, IMMEUBLE 58, appartement 3 étage 2, Route de Safi, Marrakech  
+ 212 6 51 19 05 16  
bet.inchaat01@gmail.com

**Bureau de Contrôle**

Bureau de contrôle H.K.A  
Appartement 104 IMMEUBLE A 1 6 ALFADL, Route de Safi, Marrakech  
+212 6 82 19 81 68  
hkacontrole01@gmail.com

**Sondages et analyses**

Laboratoire L.P.A.E  
Al massar appartement 7 IMMEUBLE 377, Route de Safi, Marrakech  
+ 212 6 61 84 97 83  
laboratoire.PAE@gmail.com

Céleste Valley  
Résidence Prestige 12 rue Hafid Ibrahim Hivernage Marrakech  
ICE : 003248199000013

2

**PRÉSENTATION DU PROGRAMME**

Exceptionnelle propriété de charme face à l'Atlas à vendre

Nous avons le plaisir de vous présenter cette splendide propriété, une véritable oasis de tranquillité nichée sur un hectare de terres en plein cœur d'une zone résidentielle haut de gamme, sur la route de l'Ourika, à la porte du grand Atlas.

Ce complexe résidentiel comprend quatre villas de prestige, totalisant plus de 600 m2 de surface habitable. Chaque villa est dotée de cinq chambres spacieuses et luxueuses, offrant un confort inégalé et une vue imprenable sur les paysages environnants.

Pour votre détente et votre bien-être, chaque villa dispose d'une magnifique piscine et d'un spa privé, parfaitement intégrés au design élégant et raffiné de la propriété. Le grand jardin, de plus de 1300 m2, invite à la détente et à la contemplation face au majestueux Atlas.

A seulement 10 à 20 minutes de la ville et des centres commerciaux, ce domaine résidentiel haut de gamme offre à ses résidents le meilleur des deux mondes : la sérénité et la tranquillité d'une résidence à la campagne, avec la proximité et la commodité des services de la ville.

Cette propriété est un véritable havre de paix, où règnent calme et sérénité, tout en assurant une confidentialité totale à ses résidents. Avec une vue panoramique sur l'Atlas et un emplacement privilégié sur la route de l'Ourika, cette propriété est un investissement immobilier d'exception, une opportunité rare à saisir.

Pour plus d'informations ou pour organiser une visite, n'hésitez pas à nous contacter. Venez découvrir par vous-même ce petit coin de paradis, un endroit où luxe et nature se rencontrent de manière spectaculaire.

**QUALITÉ DU PROGRAMME**

Les travaux de construction de ce programme sont exécutés dans le respect de la réglementation thermique et l'efficacité énergétique.

L'investissement du projet prévoit la réalisation de l'ensemble des constructions des bâtiments et des VRD jusqu'à la livraison dans sa globalité.

Le projet est composé comme suit en deux entités bien distinctes :

#### **A/ ZONE RESIDENCE HOTELIERE**

La résidence hôtelière se compose de X appartements, et d'une administration destinée à assurer la gestion du site.

Cette résidence offre par ailleurs des zones de divertissements communes dont un espace de bien-être, une piscine de X m XX m et un coin snack.

L'accès à ces services est réservé aux clients de la Résidence Hôtelière et aux Résidents du [nom

du projet]. **B/ ZONE RÉSIDENTIELLE**

La zone résidentielle composée de 4 villas destinée à la vente, s'organise autour de X villas de plain-pied et X villas en R+1 situées chacune dans des lots de terrain noyé dans un cadre verdoyant.

Céleste Valley  
Résidence Prestige 12 rue Hafid Ibrahim Hivernage Marrakech  
ICE : 003248199000013

## **DESCRIPTION DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES ET TECHNIQUES**

### **I. GÉNÉRALITÉS**

#### **DESCRIPTION DES VILLAS**

##### Villa de Plain-Pied

La villa comprend :

Une entrée, un vestiaire avec un sanitaire de réception, une cuisine s'ouvrant sur la salle à manger, une salle à manger et un salon avec cheminée traversante fonctionnant au bois et donnant sur la piscine.

**4 chambres :**

Une chambre master 1 s'ouvrant sur un patio végétalisé, un dressing indépendant, une salle de bain comprenant une douche à l'italienne, un plan avec 2 vasques et un WC isolé.

Une chambre 2 s'ouvrant sur un patio végétalisé, une salle de bain comprenant une douche à l'italienne, un plan avec 1 vasque et un wc,

Une chambre 3 donnant sur la cour Anglaise avec une vue sur l'extérieur végétalisé, une salle de bain comprenant une douche à l'italienne, un plan avec 1 vasque et un wc.

Une chambre 4 (chambre invité) avec un accès indépendant. Cette chambre s'ouvre sur un patio végétalisé privatif sur le principe de la cour Anglaise, une salle de bain comprenant une douche à l'italienne, un plan avec 1 vasque et un wc.

Villa rez-de-chaussée + un étage

## Type 1 et 2

La villa comprend :

Au rez de chaussée, une entrée, un sanitaire de réception, une salle à manger, une cuisine, une arrière cuisine ainsi qu'une chambre pour le personnel de maison, un salon marocain, 2 salons européen avec vue sur piscine, une terrasse une chambre d'amie avec salle de bain, dressing et terrasse

### 5 chambres

Chambre 1 master : A l'étage, une chambre avec vue sur l'atlas, terrasse privative, dressing, grande salle de bain et bureau

Chambre 2 : A l'étage, avec dressing et salle de bain, terrasse

Chambre 3 : A l'étage, avec dressing et salle de bain, terrasse

Chambre 4 : A l'étage avec dressing et salle de bain, terrasse

Chambre 5 : Au rez de chaussée avec dressing salle de bain et terrasse privatif sur la piscine

## II. DESCRIPTIF DES PRESTATIONS ARCHITECTURALES

### GROS ŒUVRE

\*Fondations exécutées conformément aux plans de l'ingénieur BET avec des semelles filantes ou semelles isolées en béton armé.

\*Structure porteuse en béton armé type poteaux /poutres

\*Plancher traditionnel en dalle hourdi +béton de compression, de 20 cm d'épaisseur suivant les calculs de l'ingénieur structure.

Le plancher assurera l'isolation phonique conformément aux normes en vigueur, et apportera un confort maximum. Selon les Eurocodes, les règles parasismiques ainsi que les DTU 23.4 et 23.5

\*Maçonnerie des murs extérieurs constitués d'une **double cloison** de ....cm + ...cm, formée de brique céramique rouges ou agglos de ciment + un isolant de 45mm en laine de roche dans la lame d'air.

\*Cloisons à l'intérieur exécutées en maçonnerie de brique céramique rouges ou agglos de ciment en simple ou double cloison.

Selon le détail architecte, certains éléments architecturaux pourront être réalisés en béton, bardage, ou enduit (teinte définie par l'architecte en conformité avec les règles urbanistiques).

\*Toiture : Pour l'entretien, l'ensemble est suffisamment résistant pour supporter sans dommage la présence de personnes. Les accessoires d'étanchéité et de récupération des eaux pluviales seront branchés jusqu'au réseau extérieur.

### Isolation Thermique

### Céleste Valley

Sur base des études des fiches techniques et les approbations des BET, l'isolation sera exécutée par une laine de roche type ROCK mur Kra@ XXmm qui a un coefficient de conductivité entre X.XXX-X.XXX Watt par mètre Kelvin.

L'isolation des gaines techniques et des gaines des circulations verticales sera conforme à la réglementation acoustique.

### MENUISERIE

#### MENUISERIES INTERIEURES

##### Porte d'entrée villa

La porte d'entrée des villas est pivotante, conformément aux règlements en vigueur.

Cette porte sera posée sur un axe pivotant, composée de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte), elle est livrée avec une poignée maréchale ou équivalent et une serrure à trois cylindres.

##### Portes simples ouvrantes

Les portes sont composées de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte), Les chambranles et les ébrasements sont en plaquage bois chêne (essence à confirmer par

l'architecte). Les charnières seront en acier et invisibles, type SOSS ou similaire.  
La quincaillerie sera en aluminium thermo laqué noire mat (choix à définir par l'architecte).  
Les portes sont fournies avec une serrure de type DND ou similaire.

#### Placards

Les portes sont composées de lattes de bois de chêne (essence à confirmer par l'architecte),  
Les chambranles et les ébrasements sont en plaquage bois chêne (essence à confirmer par l'architecte). Placard avec étagères réglables et penderie.

#### **MENUISERIES EXTÉRIEURES**

Les profils des châssis sont en aluminium noir de marque [Nom de la marque] ou similaire et répondent  
aux normes relatives aux essais d'étanchéité et de résistance mécanique requis aux clauses  
générales. Les quincailleries seront au choix de l'architecte.

#### **Vitrerie**

Double vitrage calculé suivant les abaques du fabricant et répondant aux normes en vigueur.

#### **OUVRAGES MÉTALLIQUES**

##### **GARDES-CORPS ET PORTE GARAGE**

Sont en tôle pliée thermolaquée (selon prescription de l'architecte) ou équivalent ou autres matières de  
manière à laisser passer la lumière, tout en respectant la sécurité et l'intimité des habitations.

##### **PERGOLAS TERRASSES A L'ETAGE VILLA R+1 :**

En rondins de bois type Eucalyptus ou équivalent.

#### **REVÊTEMENTS DES SOLS ET MURS**

- Les revêtements de sol pour les espaces communs, les chambres et les salles de bain, sont en granito poli (Terrazzo) noir ou blanc avec plinthe en bois peinte.
- Les sols des douches sont réalisés en granito, le mur principal de la salle de bain est réalisé en Zellige

*Indice «XX»- XX.XXXX [Nom du promoteur]*

(choix couleurs client selon la palette présentée) et les autres murs sont réalisés en Tadelakt couleur naturel.

! Les revêtements terrasses, pa-os et plage piscine sont en pavé de bejmat ...x.... cm pose droite avec

une bordure en hassar de ...x...cm.

- Le revêtement de sol de la piscine est réalisé en granito hydrofuge gris clair avec une margelle en pierre de Taza beige bouchardée.
- Le revêtement technique de la bêche à haut (goulotte) est réalisé en grès cérame blanc.

#### **PEINTURE**

- Les plafonds de toutes les pièces de vie sont en peinture acrylique MAT de couleur blanc neutre. •  
Les plafonds de toutes les pièces d'eau sont en peinture glycérophtalique MAT de couleur blanc neutre.

- Les murs des espaces communs et des chambres sont en peinture acrylique MAT de couleur blanc granuleux chaud.
- Les murs des espaces techniques sont en peinture glycérophtalique MAT de couleur blanc neutre.
- Les murs extérieurs sont réalisés avec un enduit texturé couleur terre.

### **PLAFOND ET FAUX PLAFOND**

La hauteur sous plafond est en moyenne de ....m (fini)

! Les Faux-plafonds sont composés d'un staff lisse de .... mm.

! Les faux plafond des sdb sont composés en staff lisse hydrofuge de .... mm.

! Des joints creux de ....cm à .....cm sont prévus avec un éclairage indirect par ruban LED,

permettant ponctuellement d'intégrer les fentes de soufflage et reprise de la climatisation.

! Des joints creux de ....cm avec un éclairage indirect par ruban LED sont prévus devant les baies vitrées

permettant d'intégrer les rails des rideaux et les fentes de soufflage et reprise de la climatisation.

## **III. DESCRIPTION DES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

### **1. LOT CLIMATISATION/ VMC**

#### **a. Climatisation et chauffage**

La climatisation est assurée par un système DRV de marque [Nom de la marque] ou équivalent.

Le chauffage et la climatisation sont assurés par un système DRV gainable relié à un groupe extérieur. (Système réversible chaud/froid). Hormis dans les pièces du sous-sol donnant sur la cours anglaise qui présente un système chaud/froid par SPLIT.

L'unité extérieure est placée au niveau du patio du sous-sol ou possible en option client dans un coin arrière de la maison et est raccordée par un réseau gaz à des ventilos convecteurs installés dans les faux plafond et accessibles par des trappes.

L'air est véhiculé par un réseau de gaines et soufflé dans les pièces au travers de fente de soufflage placées dans le joint creux des faux plafonds.

L'air est repris par des gaines au travers de fente de soufflage placées dans le joint creux des faux plafonds.

La régulation de la température ambiante se fait au moyen d'un thermostat d'ambiance installé dans le salon et les chambres.

7

[Nom du promoteur] [Statut juridique]

[Adresse]

[Mail].

[Tél]

I.C.E. XXXXXXXXXXXXXXXX

I.F. XXXXXXXX

*Indice «XX»– XX.XXXX [Nom du promoteur]*

#### **b. VMC – Ventilation Mécanique Contrôlée**

Extraction mécanique d'air vicié dans les locaux dits « humides » (salles de bain, cuisines, W.C.)

Les gaines de ventilation seront réalisées en matériaux appropriés. Les sections des gaines seront calculées pour répondre à leurs besoins.

### **2. LOT PLOMBERIE / SANITAIRE**

### **a. PLOMBERIE Alimentation eau chaude et eau froide**

L'alimentation en eau potable est assurée à partir d'un branchement sur le réseau principal du [Nom du projet] relié au réseau extérieur [Nom du réseau].

Un compteur privatif, pour le comptage de l'eau froide, sera prévu dans une niche concessionnaire au rez-de chaussée de chaque Villa.

L'alimentation des appareils en eau chaude est prévue par des tubes de sections appropriées, pour l'évier, les lavabos, la baignoire et les douches.

L'alimentation des appareils en eau froide est prévue uniquement pour les W.C., le lave-mains, les arrivées pour lave-vaisselle et lave-linge, les robinets de puisage, l'alimentation arrosage jardin, l'alimentation du local technique piscine.

La production d'eau chaude de l'ensemble des appareils sanitaires est assurée par un ballon d'eau chaude thermodynamique d'une capacité de ..... litres de marque [Nom de la marque] ou similaire. Ce processus assure des performances écologiques et des économies d'énergie.

L'ensemble des descentes d'eaux pluviales sont évacuées au moyen de descentes en P.V.C. et sont raccordés via des regards jusqu' à un puits d'infiltration.

Les évacuations des eaux usées et des eaux vannes sont raccordées au réseau extérieur.

### **b. Sanitaires**

Tous les appareils décrits ci-dessous sont issus de la gamme du fournisseur [Nom du fournisseur] ou similaire. Aucun accessoire sanitaire n'est prévu dans les pièces d'eau (porte savon, porte serviette, brosse WC ...).

#### Salle de bain master

Comprend la fourniture et la pose de :

- 2 vasques porcelaine [marque] ou équivalent encastrées dans la tablette en Zellige.
- 2 mitigeurs pour vasques.
- 1 baignoire îlot avec son mitigeur posé sur sol.

#### Salle de bain 2-3-4

Comprend la fourniture et la pose de :

- 1 vasque porcelaine ou équivalent encastré dans tablette en Zellige.
- 1 mitigeur pour vasque.

8

[Nom du promoteur]

[Statut juridique]

[Adresse]

[Mail].

[Tél].

I.C.E. XXXXXXXXXXXXXXX.

I.F. XXXXXXXX

*Indice «XX»– XX.XXXX [Nom du promoteur]*

#### Sanitaire invité hall d'entrée

Comprend la fourniture et la pose de :

- 1 vasque en marbre local Sahara ou équivalent intégrée dans la tablette.
- 1 mitigeur pour vasque.

#### W.C. en porcelaine

Cet ouvrage comprend la fourniture et la pose de :

- Une cuvette de W.C. suspendue en porcelaine sanitaire, ton blanc, lunette et couvercle en matière synthétique de teinte blanche, en masse pleine avec charnières inox.
- La chasse dorsale avec accessoires et double commande de vidange.

#### Douche à l'italienne

- Une douche italienne en sol granito.
- Caniveau linéaire pour évacuation.
- Un robinet thermostatique pour douche, de la marque [Nom de la marque] ou similaire.
- pare de douche en verre trempé
  
- Une douchette de la marque [Nom de la marque] ou similaire, flexible, de .... cm.

### **3. LOT EQUIPEMENT PISCINE**

#### **a. Principe de Traitement**

La piscine est conçue à débordement avec un refoulement par le fond des eaux traitées.

Le caniveau périphérique est dimensionné pour jouer le rôle de bêche à eau avant la filtration.

Une bonde de fond est prévue pour pouvoir vidanger ou procéder au lavage du filtre, ainsi qu'une prise balais pour le nettoyage régulier de la piscine. Un éclairage de nuit est aménagé avec X spots Leds immergés.

Le local technique comprend les équipements suivants :

- Une pompe de circulation
- Filtre à sable dimensionné pour le volume d'eau de la piscine.
- Armoire électrique et câblage

### **4. LOT INTERNET / TELEPHONIE / TV.**

Une distribution extérieure relie l'ensemble des villas au réseau téléphonique de l'Opérateur [Nom de l'opérateur]. Un câble est raccordé sur une boîte de distribution installée dans une niche extérieure. Chacun peut ainsi souscrire à tout type de service commercialisé par l'Opérateur [Nom de l'opérateur].

Une distribution intérieure assure en suffisance des prises RJ45.

Accès au réseau « fibre » pour l'ensemble du [Nom du projet].

### **5. LOT ELECTRICITE**

Les lots sont alimentés électriquement par le réseau électrique [Nom du réseau] à partir des postes de transformation HTA/BTB qui permettent l'adaptation de la tension électrique pour l'usage domestique.

*Indice «XX» – XX.XXXX [Nom du promoteur]*

Les villas sont munies de leur propre compteur électrique, relié au réseau par un panier (coffret électrique destiné au branchement et à la répartition électriques des villas) et une boîte de coupure.

Celles-ci sont équipées d'un TGBT (Tableau Général de basse tension) implanté soit dans le débarras sous l'escalier, soit dans le local technique du sous-sol.

Ce dit tableau contient les éléments de protection électrique ainsi que les protections des alimentations principales de la piscine et de l'éclairage jardin. Il sera muni d'un schéma explicatif des circuits.

L'arrivée du courant est prévue pour tous les interrupteurs, points lumineux et prises prévus conformément au plan architecte.

Les villas sont équipées d'appareillage de la marque SIMO ou similaire.

## **6. LOT CUISINE**

Les cuisines sont équipées de meubles : caissons en mélaminé et portes en panneau composite de fibres de bois laqué satiné ou placages (choix couleurs client selon la palette présentée)

Les plans de travail seront en granit Zimbabwe ou similaire selon les plans.

Les appareils électroménagers, de marque [Nom] ou équivalent, équipant les cuisines sont :

- Un plan de cuisson à gaz Inox de .... cm environ comprenant cinq zones de cuisson.
- Un évier inox grand bac avec égouttoir.
- Un four électrique inox multifonction 1 encastré ...L' environ.
- Un micro-ondes inox ....L' environ, plateau tournant encastré électrique.
- Une hotte avec X halogènes.
- Un réfrigérateur combiné avec une partie congélation XXXX/XXL environ.
- Un lave-vaisselle intégré.

## **IV. DESCRIPTION DES ESPACES EXTÉRIEURS**

### **PISCINE**

La piscine a une dimension de : ....m X ....m X ....m de profondeur y compris un bassin de ....m X ....m X ....m de profondeur et un caniveau périphérique de débordement.

La finition sera en granito gris clair poli hydrofuge avec une margelle en pierre de Taza beige bouchardée. L'éclairage de la piscine est prévu en X spots led.

### **ESPACES VERTS**

Les espaces verts seront composés d'une structure paysagère dense avec engazonnement dans la périphérie de la piscine, arbres et arbustes. (Selon plan paysager)

Un ou plusieurs robinets de puisage extérieur sera mis en œuvre pour l'arrosage des espaces verts + un système de goutte à goutte et d'asperseur.

## **V. DESCRIPTION DES AMÉNAGEMENT DES PARTIES COMMUNES RÉSIDENCE**

### ESPACES VERTS

Structure paysagère dense, cohérente (arbres et arbustes) et peu consommatrice d'eau, un système de gouttes à gouttes pour l'arrosage.

### ECLAIRAGE VOIRIE

Les voiries du [nom du projet] seront éclairées par un système indirect des végétaux.

### LOCAL POUBELLES

Un local poubelles sera accessible et installé à l'entrée.

Le revêtement de sol sera en carrelage ingénif ... x ....ou par peinture de sol avec pente sur siphon de sol

central.

Les murs et plafonds seront bruts.

Le Maître d'ouvrage se réserve le droit d'apporter des modifications à l'ensemble des matériels et matériaux présentés selon les impératifs techniques ou commerciaux qui pourraient se présenter en cours de construction, sans pour autant que les qualités essentielles des prestations fournies en soient altérées.

Céleste Valley  
Résidence Prestige 12 rue Hafid Ibrahim Hivernage Marrakech  
ICE : 003248199000013